

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Sendt elektronisk

Deres ref.: 20/5219-1

Dato: 25. november 2020

Vår ref.: 304195

Høring: Digitale årsmøter, elektronisk kommunikasjon mv. i boliglovene

1 INNLEDNING

Vi viser til departementets brev av 16.10.2020 med bilag vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulik erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendringen også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt av bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sonderer mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig ekspertorgan.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som ekspertorgan. Saken er forelagt lovutvalget for fast eiendom (tings- og leierett) og eiendomsmeglingsgruppen. Lovutvalget for fast eiendom (tings- og leierett) består av Ivar Christian Andersskog (leder), Gro Hauge, Jo Are Aamodt Brænden, Ellen Cecilie Mostad, Christine Haugstvedt Downing og Olav Pedersen. Eiendomsmeglingsgruppen består av Paul Henning Fjeldheim (leder), Andreas S. Christensen, Øyvind Dahle og Marte Reier.

2 SAKENS BAKGRUNN

Høringen innebærer forslag til endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven.

Det foreslås en rettslig likestilling av:

- Generalforsamling, årsmøter og styremøter med og uten fysisk oppmøte.
- Skriftlig (papirbasert) og elektronisk kommunikasjon mellom boligselskapene og deres eiere (beboere).
- Skriftlig, fysisk underskrift og elektronisk signatur på protokoller, stiftelsesdokumenter mv.

Et tilsvarende forslag ble også sendt på høring den 30.4.2020. Forslaget hadde da sammenheng med og var basert på midlertidige endringer fastsatt i Midlertidig forskrift av 8. april 2020 nr. 734 om unntak fra regler om fysisk årsmøte og generalforsamling mv i eierseksjonssameier, borettslag og boligbyggelag, for å avhjelpe konsekvenser av Covid-19 (koronaforskriften), som utløp sammen med den såkalte koronaloven av 27.5.2020.

Advokatforeningens innstilling var den gang at den midlertidige adgangen til å avholde digitale årsmøter mv. ble forlenget, og at forslaget om permanente endringer i boliglovgivningen i stedet ble sendt på ny høring. Advokatforeningen ga samtidig innspill til hvilke problemstillinger departementet etter Advokatforeningens syn burde se nærmere på og/eller adressere i forbindelse med at lovforslaget ble fremmet på nytt.

Det nye forslaget inneholder ikke vesentlige endringer sammenlignet med det som ble sendt på høring 30. april 2020. Forslagene i høringsnotatet er imidlertid presisert, og avviker også på noen punkter fra reglene i den midlertidige loven. Enkelte problemstillinger er også utredet i større grad, blant disse lovforslagets forhold til personvernforordningen.

3 KOMMENTARER TIL DE ENKELTE FORSLAGENE

3.1 Personopplysningsvern

Forslaget forutsetter at styret – før det evt velger e-post som kommunikasjonsmåte – må vurdere om det finnes et behandlingsgrunnlag etter personvernforordningen. Dette gjelder både for behandlingen av selve e-post adressen, og for behandlingen av eventuelle personopplysninger e-poster måtte inneholde. Dersom det finnes flere aktuelle behandlingsgrunnlag, må styret ta stilling til hvilket av disse styret vil basere behandlingen på.

Advokatforeningen er enig i at bruk av e-postadresse i seg selv er et beskjedent inngrep, og at boligselskapenes behandling derfor kan baseres på personvernforordningens art 6 bokstav f.

Når det gjelder det nærmere innholdet i elektronisk kommunikasjon, legger departementet til grunn at «(..) det er en forutsetning at styrene iverksetter tiltak for å begrense mengden personopplysninger som sendes ut og graden av identifikasjon. Styret må altså vurdere konkret om informasjonen inneholder personopplysninger som det vil være for inngripende å sende på e-post».

Styrene i sameier og borettslag besittes av vanlige mennesker med ulik bakgrunn og kompetanse. Styrerepresentasjonen er for mange noe man ikke har oppsøkt på grunnlag av evne og interesse, men fordi det er et nødvendig onde ved det å bo. For mange styrer fungerer boliglovene derfor i praksis som en viktig kilde til informasjon om hvilke forpliktelser styret har, og hvordan disse skal gjennomføres.

Dette tilsier at vesentlig «brukerinformasjon» bør fremgå av loven. Departementets forslag gir ingen informasjon om at styret er ansvarlig for å vurdere behandlingsgrunnlag etter personvernforordningen, begrense personopplysninger, og vurdere konkret om den informasjon som skal formidles er for inngripende til å sendes på e-post. Personvernlovgivningen er for mange både ukjent og utilgjengelig. Samtidig vil styrekorrespondanse i boligselskaper tidvis inneholde svært sensitiv informasjon om beboere, eksempelvis i saker knyttet til mislighold av boret eller sameierforpliktelser.

Advokatforeningen mener derfor at departementets forutsetninger bør gjøres til en del av lovteksten, hvor også styrets mulighet og plikt til å innhente samtykke bør fremgå, f.eks. i et eget ledd, slik:

«Styret plikter å iverksette tiltak for å begrense mengden personopplysninger som sendes ut elektronisk. Styret må vurdere konkret om informasjonen inneholder personopplysninger som det vil være for inngripende å sende på e-post. Om nødvendig må styret innhente samtykke fra den / de personopplysningene gjelder.»

Av samme grunn mener Advokatforeningen at det også bør fremgå av loven at styret, sammen med informasjon om omlegging til e-post som ny kommunikasjonsmåte, må opplyse om at den enkelte beboer kan reservere seg mot dette. Loven bør i tillegg inneholde opplysning om at den enkelte beboer fortsatt har rett til å sende eller gi sine meldinger til boligselskapet skriftlig, selv om laget eller sameiet har vedtatt en annen kommunikasjonsform for korrespondanse ut.

Advokatforeningen ser det slik at et tilsvarende tillegg ikke er like påkrevd i bustadbyggjelagslova, hvor styrene gjennomgående er mer profesjonelle, og forutsetningsvis både har større kunnskap og interesse for oppgaven enn i eierseksjonssameier og borettslag.

3.2 Gjennomføring av generalforsamling og årsmøte

3.2.1 Styrets beslutningsmyndighet

Som fremhevet av Advokatforeningen i forrige høringsrunde, er Advokatforeningen skeptisk til forslaget om at det enkelte styre fritt skal kunne avgjøre hvordan møtet skal gjennomføres. Selv om en rekke styrer i borettslag og sameier er velfungerende og har profesjonell bistand, er dette langt fra tilfellet for alle. Det enkelte styres forutsetninger for å gjøre gode vurderinger av de hensyn som gjør seg gjeldende varierer, og ønsket om å gjøre det enkelt kan i mange styrer gå på bekostning av hensynet til sakens kompleksitet, behovet for muntlig diskusjon, og andre forhold av sentral betydning for beboerdemokrati og ivaretagelse av den enkeltes rettigheter.

I borettslag og sameier er det mange eldre mennesker, uten kompetanse på digitale løsninger. Departementets forslag vil i praksis ekskludere deler av beboergruppen i boligselskapene fra deltakelse i eget beboerdemokrati.

På denne bakgrunn mener Advokatforeningen at saker av særlig viktighet fortsatt bør fattes i et forum som gir rom for diskusjon. Det er bare denne gjennomføringsmåten som gir den enkelte mulighet til å revurdere egne standpunkt i møte med andres, og som dermed sikrer beslutninger i samsvar med den enkeltes reelle oppfatning. Av samme grunn bør det ikke være adgang til avgivelse av forhåndsstemmer i disse sakene (pkt. 3.2.4). Terskelen for når beboerne har rett til å kreve fysisk møte, bør heller ikke

settes for høyt (pkt. 3.2.2).

Departementet har i forslaget likestilt digitale møter med møteapplikasjoner / digitale møteplattformer som gjør det mulig å holde møtene åpne over et lengre tidsrom. Denne møteformen åpner ikke for diskusjon, og er etter Advokatforeningens syn i realiteten en form for skriftlig saksbehandling. Denne saksbehandlingen bør derfor ikke være tilgjengelig for særlig viktige saker. Advokatforeningen mener at saker hvor det etter loven er krav om kvalifisert flertall eller enighet, skal skje ved fysisk møte eller på en digital plattform som gir mulighet for møtes og ha meningsutveksling i sann tid.

Advokatforeningen ser det også på dette punkt slik at det er færre betenkeligheter med departementets forslag når det gjelder boligbyggelag, hvor styrene, som nevnt, er mer profesjonelle og gjennomgående har større digital kompetanse.

3.2.2 Beboernes rett til å kreve fysisk møte

Advokatforeningen er enig med departementet i at retten til å kreve fysisk møte må begrenses, slik at dette ikke skal kunne kreves av enhver.

Advokatforeningen mener imidlertid at terskelen for når det kan kreves fysisk møte, er satt for høyt. I store borettslag eller sameier med f.eks. mange eldre, vil kravet om 10 % av stemmene, slik Advokatforeningen ser det, ekskludere for mange fra å delta i beslutninger i eget boligselskap. Advokatforeningen foreslår derfor å senke terskelen for retten til å kreve fysisk møte, for eksempel til krav fra 2 beboere, som sammen representerer minst 5 % av stemmene.

3.2.3 Ytre rammer for bruk av digitale løsninger

Advokatforeningen er enig i at det er knyttet større ulemper enn fordeler til et forsøk på å gi føringer for hva slags applikasjoner og fjernmøteteknologi som skal kunne tas i bruk.

I lys av rapporterte erfaringer etter korona-pandemien, hvor det er meldt om en rekke problemer med elektronisk gjennomføring, mener Advokatforeningen imidlertid at det er behov en hjemmel for å kunne gjennomføre møter der alle ikke har fått avgitt en reell stemme på nytt.

Advokatforeningen foreslår derfor en ugyldighetsregel for vedtak som ikke har gått riktig for seg. En slik regel bør kunne utløses av krav fra en andelseier / seksjonseier alene, men da på det vilkår at manglene ved gjennomføringen kan ha hatt innvirkning på utfallet av avgjørelsen.

3.2.4 Bruk av forhåndsstemmer

Som redegjort for under pkt. 3.2.1 ovenfor, er det Advokatforeningens syn at det ikke bør være adgang til avgivelse av forhåndsstemmer i særlig viktige saker, hvor det etter loven er krav om enighet eller kvalifisert flertall. Det vises til den nærmere begrunnelse som fremgår av pkt. 3.2.1.

Beboere som ikke har mulighet til å delta fysisk eller på elektronisk møteplattform, vil derfor måtte avgi fullmakt til en annen møtende, slik løsningen er i dag.

3.3 Kommunikasjon mellom boligselskapet og dets andels- og seksjonseiere

Advokatforeningen er enig med departementet i forslaget om at det overlates det enkelte styre å bestemme kommunikasjonsmåte med beboerne i eget boligselskap.

Det er imidlertid Advokatforeningens syn at styrets plikter i henhold til personvernforordningen, og den enkeltes reservasjonsrett bør fremgå uttrykkelig av lovteksten. Det vises til Advokatforeningens redegjørelse under pkt. 3.1 om personopplysningsvern.

3.4 Signatur på møteprotokoller og stiftelsesdokumenter

Advokatforeningen slutter seg til departementets forslag og begrunnelse.

3.5 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

Advokatforeningen slutter seg til departementets forslag og begrunnelse.

4 OPPSUMMERENDE MERKNADER

Advokatforeningen mener at styret bør kunne bestemme hvordan kommunikasjonen mellom boligselskapet og dets andels- og seksjonseiere skal skje. Styrets plikt til å vurdere, håndtere og begrense beboernes personvern i forbindelse med bruk av elektronisk kommunikasjon, bør av informasjons- og brukerhensyn fremgå av lovteksten. Det samme gjelder opplysning om at den enkelte beboer kan reservere seg mot å motta korrespondanse fra styret på e-post, og at vedkommende uansett vil ha krav på selv å kunne henvende seg til styret på annen måte.

Advokatforeningen foreslår at generalforsamling eller årsmøte til behandling av saker som etter loven krever kvalifisert flertall eller enstemmighet, bare skal kunne gjennomføres ved fysisk møte eller på en digital plattform som gir mulighet for meningsutveksling og stemmegivning «sann tid». Det bør ikke gis adgang til forhåndsstemmer i de samme sakene.

Advokatforeningen mener at terskelen for hvor mange beboerstemmer som må til for å kreve fysisk møte, bør senkes fra forslaget om minst 2 beboere med 10 % eller flere av stemmene i boligselskapet, til minst 2 beboere med 5 % eller flere av stemmene i boligselskapet.

Advokatforeningen foreslår endelig en ugyldighetsregel for vedtak hvor tekniske eller andre problemer ved gjennomføringen av årsmøte / generalforsamling kan ha påvirket utfallet av avgjørelsen. Ny behandling skal på dette vilkår kunne kreves av en beboer alene.

Vennlig hilsen



Jon Wessel-Aas
leder



Merete Smith
generalsekretær

Saksbehandler: Trude K. Molvik
tm@advokatforeningen.no